



1er trimestre 2024

N°20

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} avril au 30 juin 2024



Le mot de Norma Capital

Chère.s Associé.e.s

Fair Invest, votre SCPI axée sur l'éthique et l'utilité sociale, poursuit en ce début d'année 2024 une dynamique de diversification significative. Pour la première fois depuis sa création, Fair Invest élargit son parc immobilier en Espagne. Ce pays a été choisi en raison de son potentiel, après une analyse approfondie menée par Norma Capital, qui s'engage fermement pour le développement de votre épargne.

Ainsi, deux nouvelles acquisitions en Espagne viennent enrichir votre patrimoine immobilier. En parallèle de cette expansion en Espagne, nous surveillons de près de nouvelles opportunités potentielles dans d'autres pays de la zone euro. Cependant, notre marché domestique n'est pas négligé, car Fair Invest prévoit l'arrivée de nouvelles propriétés sur le territoire français dans le trimestre à venir.

Au cours du trimestre écoulé, votre SCPI s'est vu décerner une distinction majeure, le prix de la meilleure SCPI labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) par les Victoires de la Pierre Papier. Cette reconnaissance vient récompenser l'excellence et l'engagement de Fair Invest dans la création de valeur pour ses investisseurs.

Enfin, le label ISR de Fair Invest vient d'être renouvelé pour une nouvelle période de 3 ans, suite à l'audit de la gestion ESG de votre épargne réalisé par l'AFNOR.

Par ailleurs, lors de la prochaine Assemblée Générale qui aura lieu le 19 juin 2024, nous présenterons une nouvelle résolution qui portera sur la modification de la dénomination sociale de votre SCPI. En effet, Fair Invest deviendrait NCap Education Santé.

Nous vous remercions pour votre confiance continue et nous nous engageons à poursuivre nos efforts pour faire fructifier votre épargne de manière éthique et socialement responsable. Nous vous souhaitons une agréable lecture.

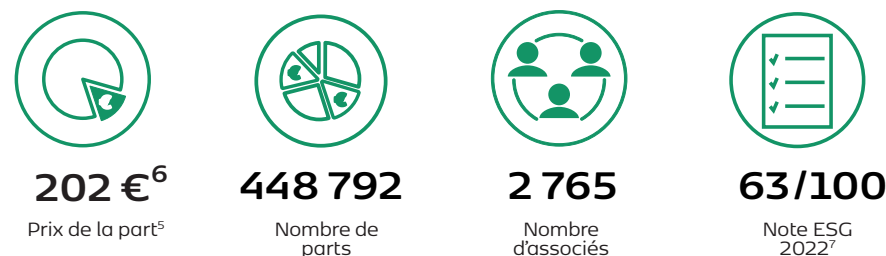
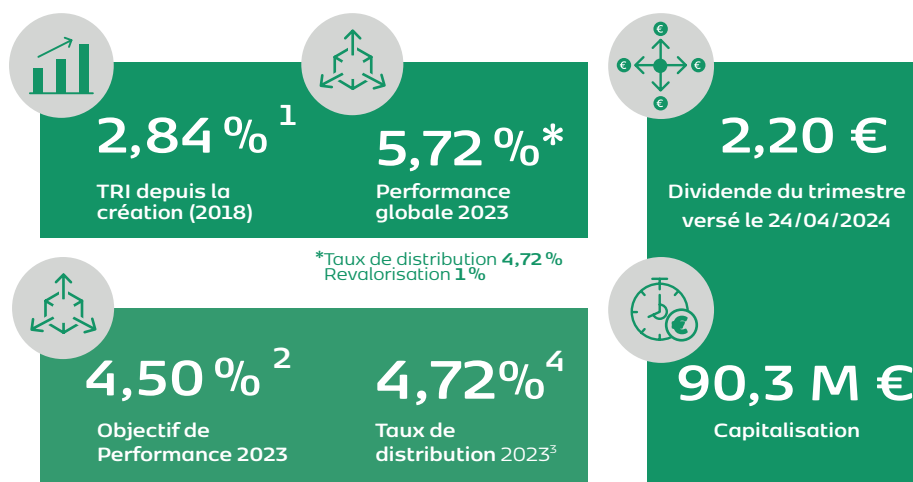


Récompenses SCPI Fair Invest





L'essentiel



Fiche d'identité

Classification : SCPI à capital variable.
Date de création : 13 juillet 2018.
N° Visa AMF : 18-29.
Date de délivrance : 6 novembre 2018.
Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : 10 ans.
Durée de vie de la SCPI : 99 années.
Capital maximum statutaire : 250 000 000 €.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield.

Commissaires aux Comptes

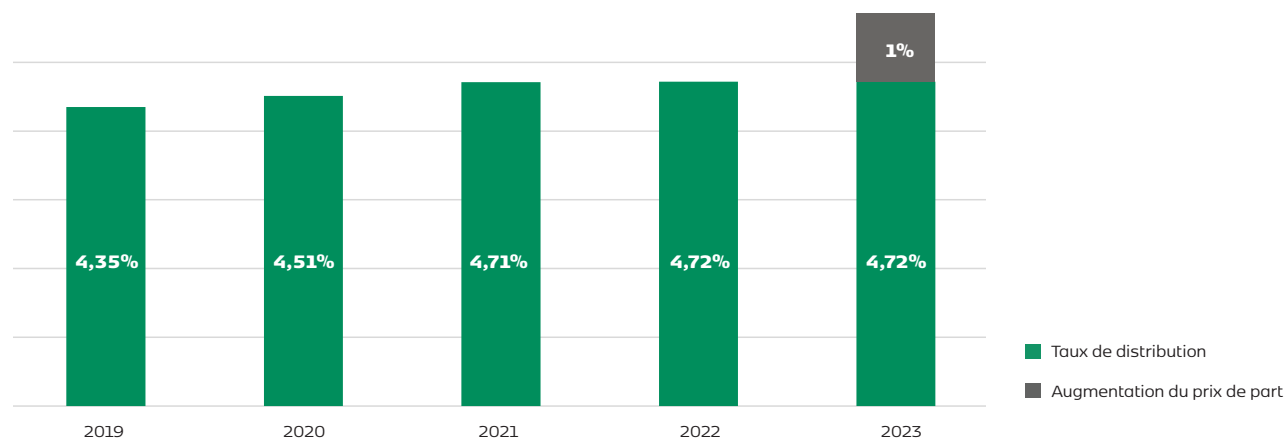
Titulaire : KPMG SA.
Suppléant : Salustro REYDEL.

SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Fair Invest
 fair.invest@normacapital.fr
 Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet
www.normacapital.fr

Zoom sur la performance



¹TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur. ²Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. ³Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ⁴Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. ⁵Minimum de 5 parts pour une première souscription. ⁶A compter du 30 juin 2023. ⁷Note globale 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

État du patrimoine



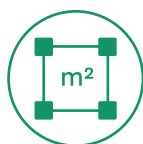
43

Immeubles (dont VEFA signées)



45

locataires*



24 874 M²

surface totale du patrimoine



99 %

TOF⁸



99 %

TOP⁸

*Locataires: nombre de baux en cours



Bureaux

Commerces

Répartition thématique⁹



- Santé/Social 61 %
- Bien-être 15 %
- Éducation 21 %
- Environnement 3 %

Répartition géographique¹⁰



- Auvergne Rhône-Alpes 13 %
- Bretagne 11 %
- Grand Est 6 %
- Hauts-de-France 4 %
- Ile-de-France 28 %
- Normandie 4 %
- Nouvelle-Aquitaine 7 %
- Occitanie 2 %
- Pays de la Loire 3 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 16 %
- Europe 6 %

Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Burgos (Esp)



Date d'acquisition :
Prix d'acquisition AEM¹⁰ :
Surface :
Locataire :
Note ESG à l'acquisition :

28/02/2024
2,2 M€
1 564 m²
Salle de sport
41/100



Valencia (Esp)



Date d'acquisition :
Prix d'acquisition AEM¹⁰ :
Surface :
Locataire :
Note ESG à l'acquisition :

28/02/2024
1,3 M€
1 000 m²
Salle de sport
38/100

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

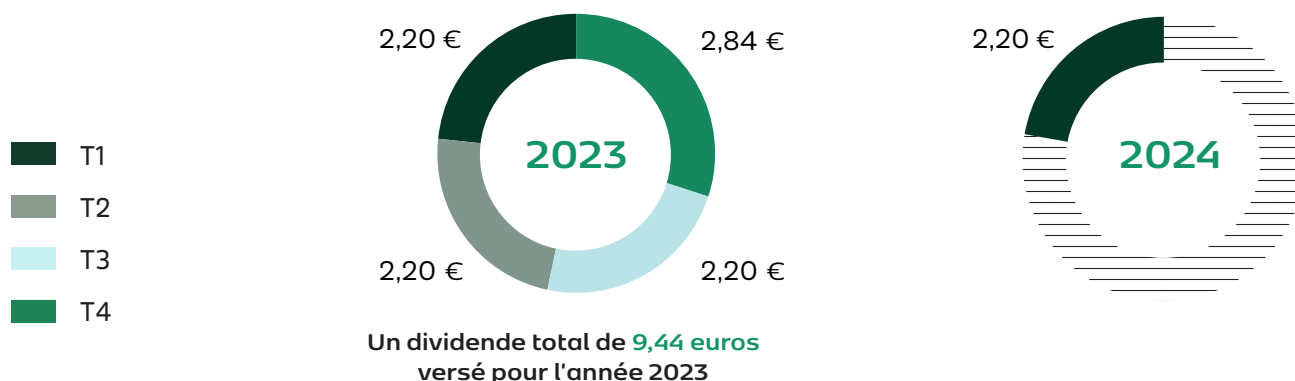
⁸TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

⁹Répartition établie selon le montant des loyers.⁸Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs et des engagements (VEFA).

¹⁰AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

Performances du trimestre

Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part¹¹



Évolution du capital

	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024
Capital nominal	61 273 422 €	64 849 410 €	70 770 186 €	72 704 304 €
Nombre de parts	378 231 parts	400 305 parts	436 853 parts	448 792 parts
Nombre d'associés	2 320 associés	2 473 associés	2 643 associés	2 765 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	6 375 800 €	4 458 948 €	7 868 506 €	5 506 318 €
Capitalisation (en prix de souscription)	76 402 662 €	80 861 610 €	87 572 647 €	90 655 984 €
Souscriptions augmentant le capital	31 879 parts	22 074 parts	38 953 parts	27 259 parts
Souscriptions compensant des retraits	5 097 parts	1 563 parts	2 405 parts	15 320 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	5 097 parts	1 563 parts	2 405 parts	15 320 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ratio des autres engagements ¹²	8,24 %	8,35 %	9,20 %	8,32 %

Valeurs de référence

Prix de souscription	202,00 €
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	40,00 €
Dont commission de souscription (HT) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,20 €
Valeur de réalisation (par part) ¹³ au 31/12/2023	172,00 €
Valeur de reconstitution (par part) ¹⁴ au 31/12/2023	205,18 €
Valeur de retrait (par part) ¹⁵ au 31/12/2023	181,80 €
Valeur IFI au 31/12/2023	134,57 €



1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois

Délai de jouissance¹⁶

Vie sociale

Le 2 avril 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2023 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 19 juin 2024. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

Informations Finance Responsable

En novembre 2023, le label ISR de la SCPI a été renouvelé. L'équipe ISR de Norma Capital aborde cette seconde période triennale avec des ambitions renforcées, portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs et la volonté d'offrir aux occupants des espaces de vie sains et sûrs, en phase avec leurs besoins.

¹¹Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

¹²Le ratio des autres engagements prend en compte les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

Le numérateur est composé de l'actif brut ajouté des VEFA restantes à décaisser et le dénominateur est composé des VEFA restantes à décaisser.

¹³Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

¹⁴Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

¹⁵Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

¹⁶Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1^{er} jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 162 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 40 euros à la date du présent bulletin trimestriel.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 24,24 euros TTC.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 21,82 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^e du Code Général des Impôts);
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 2,42 euros TTC.

Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1^{er} septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1^{er} euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient

être réclamés à la suite d'un contrôle.

Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) Paris et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Fair Invest (disponible sur www.normacapital.fr) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

Siège social

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

Visa SCPI n° 18-29 en date du 6 novembre 2018.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 137 en date du 14 novembre 2018.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

DIRECTEUR COMMERCIAL

Thibault FEUILLET

fair.invest@normacapital.fr

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

18/20, place de la Madeleine - Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr